

juillet 2009

REPUBLIQUE DU SENEGAL

Un peuple-Un But –Une foi

Ministère de l'Economie et des Finances

Cellule Nationale de Traitement des
Informations Financières « CENTIF »

Le secteur immobilier et la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme au Sénégal

Conclusions et recommandations du Forum du 20 juillet 2009,
Hôtel Pullman Teranga-Dakar



Scat Urbam lot n° E82 -Dakar
BP : 25554 Dakar Fann
Tél. 221 33 859 43 82
Fax : 221 33 867 03 62
Site Web : www.centif.sn
E-mail : contact@centif.sn

Introduction :

La Cellule Nationale de Traitement des Informations Financières « **CENTIF** » qui a, entre autres, une mission de sensibilisation, rencontre depuis sa création les acteurs des divers secteurs de notre économie.

C'est ainsi qu'elle a organisé un forum autour du thème : « **Le secteur de l'immobilier et la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme** », Le 20 juillet 2009 à l'Hôtel Pullman Teranga de Dakar pour deux principaux objectifs à savoir :

- d'abord de permettre aux acteurs de l'immobilier d'avoir une bonne lecture des lois uniformes 2004-09 du 06 février 2004 et 2009-16 du 02 mars 2009 relatives respectivement à la lutte contre le blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme.
- ensuite de réfléchir sur les mesures à mettre en œuvre en de le protéger du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme.

Les thèmes examinés au cours de cette rencontre se présentent comme suit :

1. Les mesures législatives et réglementaires de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ;
2. Organisation du secteur de l'immobilier au Sénégal et perspectives ;
3. Le financement de l'immobilier au Sénégal ;
4. Risque de blanchiment dans le secteur de l'immobilier ;
5. Quel dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme pour une Agence Immobilière ?

I/- LES MESURES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES DE LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX

Cet exposé a tourné autour de deux axes que sont :

- a) La définition du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme ainsi que la présentation des 3 phases de blanchiment de capitaux (placement, empilage et intégration). Cependant les phases d'empilage et d'intégration ont été jugés concerner davantage les agences immobilières. Il a été rappelé par ailleurs que la loi contre le BC/FT vise d'abord à organiser la transparence et à priver les criminels du profit de leurs crimes ;
- b) Les aspects importants de la stratégie consistent à mettre l'accent sur les obligations de prévention et de détection notamment de connaissance de la clientèle, de surveillance d'opérations atypiques, de conservation des documents, de communication, du programme interne à mettre en place par les assujettis.

Une question reste cependant pendante sur l’Autorité de contrôle des agences immobilières.

Par ailleurs, la Cellule Nationale de Traitement des Informations Financières « CENTIF » a présenté son expérience récente qui a abouti à son admission au Groupe Egmont, traduisant son opérationnalité perceptible à travers divers indicateurs.

II/- ORGANISATION DU SECTEUR DE L’IMMOBILIER AU SENEGAL ET PERSPECTIVES

Les textes qui règlementent le secteur :

Pour la réglementation du secteur, il convient de retenir les textes suivants :

- Loi n° 81-61 du 24 novembre 1981 soumettant à déclaration ou autorisation préalable l'exercice des professions industrielles, artisanales ou commerciales;
- Loi n° 82-07 du 30 juin 1982 relative aux activités de promotion, de transaction et de gestion immobilière, d'étude et de conseil en organisation et en gestion d'entreprise et de conseil juridique ;
- Décret n° 82-731 du 21 septembre 1983 relatif aux conditions d'accès à l'activité de promotion immobilière ;
- Décret n° 83-764 du 21 juillet fixant les conditions d'exercice de l'activité de promotion immobilière ;
- Loi n° 94-69 du 22 août 1994 fixant le régime d'exercice des activités économiques.

Les textes des années 80'permettaient une moralisation du secteur en prévoyant entre autres les conditions d'admission à l'exercice de la profession avec la délivrance d'une autorisation d'exercice. Les professionnels du secteur disposaient d'une carte professionnelle et satisfaisaient aux conditions de probité et présentaient des garanties financières.

La loi n° 94-69 du 22 août 1994 a remis en cause l'objectif visé par les textes antérieurs en procédant à un assouplissement des conditions d'exercice de toute activité économique et, en l'occurrence, en matière de transactions immobilières.

Cette loi définit l'activité économique, tant commerciale, industrielle, intellectuelle que bancaire ou financière et son champ d'application. Elle prévoit également les sanctions aux contraventions. Elle abroge surtout les lois n° 81-61 du 24 novembre 1981 soumettant à déclaration ou autorisation préalable l'exercice des professions industrielles, artisanales ou commerciales et la loi n° 82-07 du 30 juin 1982 relative aux activités de promotion, de transaction et de gestion immobilières, d'études et conseil en organisation et en gestion d'entreprises et de conseil juridique.

Ainsi, le formalisme des textes a été atténué et limité à l'inscription au registre du commerce et au registre des Métiers.

Cette libéralisation du secteur accompagnée d'une forte atténuation du formalisme des textes constitue une porte ouverte aux divers abus parmi lesquels figure le blanchiment d'argent.

Avant d'être soumises à la loi sur le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, les agences immobilières étaient déjà assujetties aux lois qui ont régi le secteur notamment la loi n° 82-07 du 30 juin 1982 relative aux activités de promotion, de transaction et de gestion immobilière, d'étude et de conseil en organisation et en gestion d'entreprise et de conseil juridique. Il a été constaté, par la suite, la libéralisation du secteur et la nécessité de revisiter les lois et décrets y relatifs.

Par ailleurs, les promoteurs immobiliers sont des acteurs susceptibles d'être des portes d'entrée de fonds illicites. Une meilleure organisation du secteur est souhaitée pour corriger les insuffisances et prévenir les abus.

Il semble qu'un projet de loi relatif au secteur de l'immobilier au Sénégal est dans le circuit et sera bientôt soumis au Parlement pour adoption.

Ce projet de loi devrait permettre une meilleure réglementation du secteur et à un meilleur respect des règles en vigueur. Il conviendra alors d'attendre l'adoption de ce texte pour connaître la nouvelle configuration de ce secteur de l'immobilier marqué par une certaine déréglementation.

L'Organisation pour l'Harmonisation du Droit des Affaires en Afrique (OHADA) :

Par rapport aux dispositions de l'Organisation pour l'Harmonisation du Droit des Affaires en Afrique (OHADA), il est fait référence au secteur de l'immobilier à travers certains actes uniformes ; même si aucun des huit (8) actes uniformes ne lui a été dédié. Le secteur est pris en compte par l'acte uniforme portant organisation des sûretés.

En outre, l'article 3 sur le Droit commercial général assimile « les opérations d'intermédiaire pour l'achat, la souscription, la vente ou la location d'immeubles, de fonds de commerce, d'actions ou de parts de société commerciale ou immobilière » à des actes de commerce. Il en est de même du bail commercial dont les dispositions sont applicables dans les villes de plus de cinq mille habitants à tous les baux sur des immeubles répondant à certaines caractéristiques.

La Direction Générale des Impôts et Domaines :

Cette Direction joue un rôle important à travers deux principaux volets: la gestion foncière et la gestion financière.

Avec la gestion financière, l'administration met en avant l'intérêt fiscal de l'immobilier. Elle procède alors à la constatation et à la perception des droits et taxes sur les transactions immobilières. Il en est ainsi des :

- droits d'enregistrements ;
- taxes sur les chiffres d'affaires ;
- impôts directs ;
- impôts locaux.

A l'occasion des transactions immobilières, la DGID procède à des constatations et perceptions visant à assurer la collecte des impôts pour le compte du Trésor Public.

Ces constatations et perceptions sont consignées dans des documents qui constituent de véritables sources d'informations sur les transactions immobilières.

La gestion foncière renvoie à la conservation des droits réels relatifs aux biens immobiliers. Elle permet d'identifier les titulaires des propriétés immobilières (terrains, immeubles bâtis, appartements) et de vérifier l'existence ou non de transactions afférentes aux immeubles immatriculés.

Dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux, la DGID a par lettre circulaire de mars 2006, entrepris une vulgarisation de la loi uniforme n° 2004-09 du 06 février 2004 relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux, même s'il faudrait envisager l'intégration des dispositions de cette loi dans le Code Général des Impôts.

En 2008, une nouvelle brigade a vu le jour au sein de la DGID : la brigade de vérification n°5 chargée exclusivement du secteur immobilier. Cette brigade spécialisée est chargée de pallier les limites objectives rencontrées jusqu'ici par les autres services de contrôle de la Direction. Elle procède à un contrôle a priori et a posteriori du secteur de l'immobilier. Ce service devrait constituer un acteur incontournable dans l'appréciation des enjeux liés à l'immobilier au Sénégal par la CENTIF, la DGID étant un assujetti.

III/ LE FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER AU SENEGAL :

Les banques :

Au Sénégal, les banques sont les partenaires traditionnels du secteur de l'immobilier. Elles jouent un rôle actif dans le financement de l'immobilier et offrent sensiblement les mêmes produits, les différences portant essentiellement sur les taux pratiqués.

Le financement de l'immobilier se fait via le crédit acquéreur, le crédit promoteur, le crédit consommation et l'AVL (accès à l'immobilier à partir de la constitution d'une épargne). La banque s'entoure de précautions en demandant à la clientèle de satisfaire certaines conditions d'éligibilité.

Ainsi, le crédit immobilier prévoit un autofinancement de la part des entreprises. Bien que l'origine des fonds ne soit pas toujours connue, leur surface financière est appréciée à travers d'autres structures.

Les mécanismes de financement de l'immobilier par la banque sont assez homogènes en la matière.

Dans le cadre du prêt personnel immobilier, il existe des conditions générales pour faire une demande de prêt. Il est nécessaire d'avoir des revenus variés (salariaux, locatifs, rentes, pensions, valeurs mobilières). Ainsi, tout type de revenu susceptible d'être appréhendé peut permettre l'obtention d'un prêt.

Mais, concernant les prêts immobiliers d'une longue durée le banquier va se fonder sur l'analyse du risque. Il ne s'agira pas de se limiter à la domiciliation du salaire mais de se prémunir davantage en prenant une garantie réelle, donc une hypothèque généralement.

Concernant le montant du prêt, il n'existe pas de plafond dans la mesure où les banques raisonnent au cas par cas. L'essentiel, c'est de vérifier que le client est en mesure de rembourser l'argent prêté.

Les conditions de remboursement sont également assez variées car les banques prennent en compte l'âge de retraite et des conditions spécifiques au client. Dans tous les cas, la capacité de remboursement du client sera équivalente au tiers de son revenu disponible (environ 30 pour 100 ou 1/3 des revenus du client : au-delà, il y a risque de surendettement).

Les prêts accordés par les banques nécessitent la présentation d'un certain nombre de documents composant le dossier de prêt.

Généralement, il sera demandé au client :

- les 3 derniers bulletins de salaire
- Une carte nationale d'identité ou autre document équivalent
- Un certificat de résidence
- Un relevé d'identité bancaire ou postale

Certains établissements demanderont en outre :

- une attestation de l'employeur indiquant la date de prise de fonction, la fonction occupée et le salaire annuel net
- un justificatif de l'apport personnel
- les justificatifs des charges, loyers, pensions
- en cas de divorce, le jugement du divorce
- autres documents suivant la nature de l'immeuble à acquérir.

Ces documents serviront de sources d'informations sur le profil du client, ses capacités de remboursement et le degré du risque-client encouru par la banque.

Les difficultés rencontrées par les banques sont entre autres :

- la disponibilité des autorisations de construire ou permis de lotir ;
- la solvabilité des demandeurs ;
- les litiges fonciers ;
- la prise de garanties ;
- la rareté foncière.

Pour se prémunir des risques de non-remboursement, les banques prennent des sûretés réelles et personnelles. Elles procèdent à une domiciliation des marchés en ce qui concerne les promoteurs et coopératives de l'immobilier.

Une forme nouvelle de crédit immobilier est apparue avec l'octroi de crédit immobilier sans apport personnel du bénéficiaire. Cette opportunité offerte par certaines banques laisse craindre son utilisation abusive dans le cadre du blanchiment d'argent.

En effet, les remboursements anticipés des prêts ainsi accordés devraient faire l'objet d'un suivi plus accru de la part des banques prêteuses.

Dans le financement de l'immobilier, les banques jouent un rôle soit actif soit passif en fonction de la nature de leur intervention.

Leur rôle actif concerne l'octroi de crédit-immobilier à leurs clients (acquisition, construction, extension ou rénovation) et l'accompagnement des promoteurs et coopératives dans le cadre de la viabilisation et de l'acquisition de terrain, la construction de logement et l'investissement locatif.

Les banques jouent un rôle passif lorsqu'elles interviennent en tant que mandataires pour le compte de personnes installées à l'étranger et émettant des transferts de fonds destinés à l'acquisition de biens immobiliers (terrains, appartements, immeubles bâtis ou autres).

Si le formalisme requis dans le premier cas limite tout risque en matière de blanchiment, il en est autrement dans le second cas.

En effet, les fonds provenant de l'étranger laissent des doutes quant au profil réel de l'auteur des transferts ou du bénéficiaire de l'immeuble à acquérir ; ces doutes étant liés à l'élément d'extranéité de cette transaction et surtout à l'absence de justificatif ou de lien entre l'activité économique et les transferts effectués depuis l'étranger.

Dans tous les cas, les documents relatifs aux transactions immobilières impliquant les banques constituent une source d'informations à même de permettre la traçabilité des opérations financières y afférentes.

Dans les zones où l'immatriculation est inexistante, les banques procèdent à des crédits-consommation pour permettre à leurs clients d'acquérir des immeubles sans que la destination ne soit spécifiquement consacrée à une transaction immobilière.

Toujours est-il que la banque prendra les dispositions nécessaires afin que les contours de ce crédit-consommation soient bien déterminés de sorte à empêcher toute utilisation abusive de ce circuit par les délinquants et criminels aux fins de blanchiment d'argent.

La politique de lutte contre le blanchiment de capitaux repose sur la mise en œuvre des obligations édictées par la loi n°2004 – 09 en termes de :

- connaissance du client ;
- vigilance sur les opérations effectuées ;
- surveillance, collecte et conservation des documents ;

- contribution à l'identification et à la déclaration des transactions suspectes et douteuses

Le financement de l'immobilier a été également apprécié par un acteur du secteur. A cet égard, l'accent a été mis sur :

- les difficultés du financement rencontrées par les acquéreurs du fait notamment de l'importance des charges supportées par le client (22 % du prêt) sous forme de droits d'enregistrement, frais de mutation, honoraires du notaire, TVA, etc... ;
- la concurrence des investisseurs étrangers ;
- la rareté des ressources financières.

Face à ces difficultés, les solutions envisageables sont entre autres de :

- réorienter des financements vers les logements sociaux ;
- favoriser le recours aux ressources extérieures concessionnelles ;
- faciliter des crédits attractifs aux promoteurs ;
- promouvoir le financement sans apport personnel ;
- allonger la durée de remboursement des crédits acquéreurs ;
- élargir les possibilités de refinancement des banques.

La Bourse Régionale des Valeurs Mobilières (BRVM) :

L'expérience de la Bourse Régionale des Valeurs Mobilières (BRVM) a été présentée en tant qu'acteur du Marché financier régional. Ce Marché est constitué du Conseil Régional de l'Épargne Publique et des Marchés Financiers (CREPMF), de la BRVM, du Dépositaire Central– Banque de Règlement (DC– BR), des Intervenants commerciaux comprenant les Sociétés de Gestion et d'Intermédiation (SGI), les Sociétés de Gestion de Patrimoine (SGP), les Apporteurs d'Affaires (AA). Mention a été faite des innovations financières en termes de marchés dérivés, de titrisation, de finance islamique, de fonds éthiques ainsi que des opportunités de financement long au travers d'instruments encadrés.

L'accent a également été mis sur :

- l'impact limité de la crise financière internationale ;
- le développement des OPCVM ;
- l'expérience de Cross listing ;
- la création d'un troisième compartiment dédié aux jeunes entreprises ;
- la mise en place d'un Marché hypothécaire permettant la titrisation.

A l'issue des présentations, les discussions ont fait ressortir :

- la nécessité d'encadrer le futur marché hypothécaire ;

- les possibilités de financement sans apport qui ne se limiteraient plus aux promotions ou au profit de certaines catégories de personnes ;
- le recours à la Caisse de Dépôts et Consignations (CDC) pour disposer des ressources longues et peu onéreuses ;
- la nécessité de travailler dans un cadre régulé et dans la transparence.

IV/ RISQUES DE BLANCHIMENT DANS LE SECTEUR DE L'IMMOBILIER : TYPOLOGIES

Tirées de l'analyse de dossiers de Déclaration de Soupçon, les typologies déterminent le mode opératoire emprunté par le blanchisseur.

Des typologies concernant le secteur de l'immobilier ont été présentées et ont permis de dégager des clignotants sur certaines transactions. La liste n'étant pas exhaustive, on peut retenir à titre d'exemple :

Pour les particuliers :

- Acquisition d'un bien immobilier au moyen d'une somme importante en liquide ;
- Acquisition d'un bien immobilier sans l'avoir vu ;
- Utilisation de noms différents lors du compromis de vente,
- Usage de documents d'identité falsifiés.
- Paiement en espèces d'un acompte dont le montant est supérieur à un seuil défini ;
- Refus ou difficultés à fournir au notaire le numéro du compte financier par lequel le montant du solde a été ou sera débité ;
- Refus ou difficultés à payer le montant du prix de vente d'un bien immobilier à l'aide d'un virement ou d'un chèque alors que le montant à payer excède un seuil défini
- Des biens immobiliers vendus à plusieurs reprises avec des marges bénéficiaires inhabituelles, opérations pour lesquelles aucune explication claire n'est fournie.

Pour les agences immobilières :

- Absence d'employés, ce qui est anormal compte tenu du secteur d'activité ;
- Paiement de divers frais de consultance à des sociétés offshore ;
- Appointements disproportionnés des actionnaires par rapport au secteur d'activité ;
- Réalisation de diverses acquisitions (bateaux, véhicules de luxe, etc.) sans rapport avec l'activité de la société ;
- Usage d'une ou plusieurs sociétés écrans alors qu'il n'y a ou ne semble y avoir aucune raison fiscale, juridique ou commerciale légitime.

Un document de sensibilisation a par ailleurs été élaboré par la CENTIF au profit des notaires. Il tient compte de leurs activités, y compris l'immobilier. L'accent a été mis sur

phases du blanchiment de capitaux, les obligations des études de notaires, la conduite à tenir en cas de soupçon, les garanties offertes par la loi n° 2004-09 du 06 février 2004, sans oublier de citer des indices d'opérations suspectes.

V/ QUEL DISPOSITIF DE LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME POUR UNE AGENCE IMMOBILIERE ?

Le rôle des agences Immobilières a été rappelé dans la vente, la location, la gérance, les syndicats de copropriétés, les conseils, le montage des dossiers financiers destinés à l'obtention d'un crédit immobilier auprès des banques ainsi que l'administration des biens de la clientèle.

Par ailleurs, un plaidoyer a été émis pour l'appropriation du dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme par tous les acteurs, en particulier ceux du secteur immobilier. Les éléments clés du dispositif pour le secteur ont été présentés de même que la déclaration de soupçon.

A propos du dispositif, une agence immobilière doit tenir compte des obligations suivantes :

- Obligation d'identification du client
- Obligation d'identification des transactions
- Obligation de conservation et de communication des documents
- Obligation de vigilance renforcée
- Obligation de mise en place d'un programme de lutte anti blanchiment et de financement du terrorisme
- Obligation de déclarer toute opération suspecte auprès de la CENTIF

La présentation sur la Déclaration de Soupçon a mis en exergue des éléments tels que :

- les dispositions légales ;
- la notion de soupçon : une appréciation du professionnel ;
- les modalités de transmission de la Déclaration de Soupçon ,
- le formulaire de la Déclaration de Soupçon : comment le remplir ?

A ce niveau, les débats ont porté sur la différence entre la notion de « soupçon » ainsi que celle de « délation ». Le public est largement revenu sur les garanties offertes aux déclarants.

Le secteur immobilier est exposé au risque de blanchiment de capitaux notamment par :

- l'utilisation abusive de prêts hypothécaires ;
- l'auto construction ;
- l'utilisation de prête-nom ;
- les Sociétés Civiles Immobilières (S.C.I.) ;
- les sous-évaluations et la surévaluation des biens immobiliers ;

- la viabilisation très coûteuse réglée en numéraires.

A cet égard, il a été recommandé de :

- renforcer l'information du grand public,
- sensibiliser davantage les assujettis,
- adopter une approche régionale de lutte et de combler le vide juridique autour des transactions immobilières
- interdire les règlements en espèces dépassant certains seuils.

Conclusion :

- 1- Vu l'état des lieux en matière législative et réglementaire, le Forum est convaincu que l'adoption du Projet de loi dans le circuit administratif doit être l'occasion de définir un nouveau cadre juridique des transactions immobilières en rapport avec les exigences de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.
- 2- Le forum fait remarquer l'intérêt du renforcement des missions de contrôle et de supervision des agences immobilières
- 3- Le Forum invite les autorités compétentes à revisiter la Loi N°82-07 du 30 juin 1982, le décret N°82-731 du 21 septembre 1982 et le décret N°83-764 du 21 juillet 1983 afin de renforcer la moralisation du secteur.
- 4- Le Forum, saluant la création de la 5^{ème} brigade spécialisée, appelle la Direction générale des impôts et domaines (DGID) à impliquer activement cette brigade dans la recherche d'informations relatives au blanchiment de capitaux dans le secteur de l'immobilier. A cet effet, le Correspondant DGID devrait transmettre toutes informations utiles sur des transactions relevées par cette brigade dans l'exercice de sa mission de contrôle et de vérification et ayant pour objet des fonds d'origine douteuse.
- 5- Le Forum a mentionné le niveau élevé des impôts et taxes qui frappent l'immobilier. Il en a ainsi été appelé à une solution de ce problème, notamment en pensant à la suppression des droits d'enregistrement. Aussi a-t-il été proposé de revoir à la baisse, les droits d'enregistrement
- 6- Le Forum appelle les acteurs du secteur à se concerter et à élaborer, en relation avec la CENTIF, des documents de base leur permettant de traiter convenablement les risques de blanchiment de capitaux.
- 7- Le Forum insiste sur la nécessité d'empêcher toute absence de traçabilité des opérations financières dans le secteur de l'immobilier par des mécanismes fiables et efficaces. Parmi ces mécanismes devrait figurer l'obligation faite aux opérateurs de passer par les circuits bancaires lorsqu'ils procèdent à des paiements supérieurs à 5 000 000 de francs CFA.
- 8- Le Forum salue l'idée d'une nécessaire réflexion sur la question des paiements effectués « hors-la-vue du notaire » dans les transactions immobilières dans la mesure où cet

officier public est censé jouer un rôle déterminant dans l'authentification des actes afférents à ces transactions immobilières. A cet effet, il est proposé d'introduire dans la loi uniforme n° 2004-09 relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux, la limitation des paiements en espèces en cas d'acquisition immobilière (virements ou chèques obligatoires pour les montants égaux ou supérieurs à 5.000.000 FCFA).

Pour être efficace, cette proposition devrait s'accompagner de deux dispositions réglementaires :

- faire mention dans l'acte de vente du numéro de compte de l'acquéreur ou du compte par le débit duquel le paiement est réalisé ;
- exclure le procédé du paiement hors la vue du Notaire ou paiement hors comptabilité.

9- Le forum appelle les notaires à faire copie à la CENTIF de la situation mensuelle des transactions immobilières qui est transmise au Ministère de l'Economie et des Finances.

10- Le Forum encourage l'introduction d'une obligation pour les Notaires de passer par la Chambre des Notaires dans le processus d'information de la CENTIF; ce qui aura l'avantage de sauvegarder l'anonymat du déclarant en cas de transmission d'une déclaration de soupçon.

11- Le Forum appelle les banques et les professionnels de l'immobilier à plus de vigilance et de diligence à l'égard des transactions suspectes.

12- Le Forum s'écarte de toute affirmation gratuite allant dans le sens d'établir un lien entre la montée de la spéculation foncière et le blanchiment d'argent ; les éléments de preuve n'étant pas disponibles

13- Tous les participants au Forum sont invités à conjuguer leurs efforts pour traduire en actes concrets les conclusions de la session du Forum, de la manière la plus efficace.

14- Le Forum exprime sa satisfaction et sa gratitude aux organisateurs pour l'excellente qualité de l'organisation.